

**Obec Neverice** na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **v y d á v a t o**

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE č. 1/2016**

### **o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

#### **§ 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- (2) VZN je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nariadenia vlády č. 87/1995 z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

#### **§ 2 ÚČEL A DRUHY FONDŮV OPRÁV, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY**

- (1) Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- (2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej služby.

#### **§ 3 TVORBA FONDU OPRÁV**

- (1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
- (2) Zákon č. 443/2010 z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (3) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na **0,37 €/m<sup>2</sup>**.
- (4) Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na bežnom účte obce Neverice a sú výlučne finančným majetkom obce. V účtovníctve sa vedie osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov.

## § 4 POUŽITIE FONDU OPRÁV

- (1) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.  
Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
- (2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
  - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 2 000,- Eur,
  - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 2 000,- Eur.
- (3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- (4) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce, ak je schválená OZ.
- (5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to : revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- (6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., si hradí nájomca z vlastných zdrojov. Sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN.

## § 5 FINANCOVANIE OPRÁV A VÝMENY PRVKOV ZARIADENIA BYTU PRED UPLYNUTÍM ICH PLÁNOVANEJ ŽIVOTNOSTI

- (1) Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v prílohe č. 2 tohto VZN.
- (2) Opravu takéhoto zariadenia si hradí nájomca bytu sám, avšak po predložení dokladu o úhrade mu bude z fondu opráv preplatená alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
- (3) Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
  - a) zariadeniu uplynie životnosť podľa prílohy č. 2,
  - b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,
  - c) oprava zariadenia nebude možná alebo bude neekonomická.Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (4) Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe rozdielu medzi dobou užívania zariadenia a dobou jeho plánovanej životnosti.
- (5) V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca

rozdiel ceny presahujúci cenu štandardného zariadenia.

- (6) V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže si prenajímateľ uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- (7) Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:
  - a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ,
  - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu,
  - c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.
- (8) V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

## **§ 6**

### **POSTUP PRI STAVEBNÝCH ÚPRAVÁCH V BYTOCH VYKONÁVANÝCH NÁJOMCOM**

- (1) Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (2) Prenajímateľ môže svoj súhlas s uskutočnením stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte podmieniť uzatvorením zmluvy s nájomcom, ktorá musí obsahovať minimálne:
  - a) rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu,
  - b) záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi, STN a na svoje náklady,
  - c) vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a prípadné technické zhodnotenie bytu aj po skončení nájmu.

## **§ 7**

### **HOSPODÁRENIE S FONDOM OPRÁV**

- (1) Na účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých nájomných domov.
- (2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte fondu opráv, okrem prípadu uvedeného v § 4 ods. 3 a 4.
- (3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

## **§ 8**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- (1) Obecné zastupiteľstvo obce Neverice sa na tomto všeobecne záväznom nariadení uznieslo dňa 15.6.2016 uznesením č. 72/2016.
- (2) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.7.2016.

(3) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Neverice.

Eduard K a j a b a  
starosta obce

**VZN vyvesené: 16.6.2016**

**Príloha č. 1 k VZN č. 1/2016** o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.)

## **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (§ 4 ods. 6)**

### **Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. - výňatok DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### **B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

**E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

**F. Merače spotreby tepla:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**G. Etážové kúrenie:**

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

**H. Chladiace zariadenie:**

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

**I. Kovanie a zámky:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kolajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**J. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**K. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**L. Rolety a žalúzie:**

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,

8. výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

**Príloha č. 2 k VZN č. 1/2016** o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

### **Prehľad predmetov, zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť (§ 5 ods. 1)**

(1) Minimálna životnosť predmetov, zariadenia je stanovená nasledovne:

- a) životnosť 10 rokov:
  - komponenty záchodovej nádržky
- b) životnosť 20 rokov:
  - elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák
  - odsávač pár
  - radiátory
  - plynový kotol
  - vodovodné batérie
  - vaňa
  - WC
  - umývadlo
  - domáci telefón
- c) životnosť 30 rokov:
  - kuchynská linka
  - podlahová krytina z PVC, plávajúce podlahy
  - dvere
- d) životnosť 40 rokov
  - plastové okná
  - svietidlá
- e) životnosť 50 rokov:
  - dlažba

(2) V prípade, že sa jedná o predmet alebo vybavenie bytu, ktoré nie je uvedené v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.